

KLEIN MAAR FIJN

EEN PROFIEL VAN DE VLAAMSE SOCIALE HUISVESTING

Sien Winters & Kristof Heylen

Inleiding

Al te vaak komt de sociale huisvesting in beeld vanuit een negatief daglicht. Bij plannen voor nieuwbouw laat de buurt regelmatig van zich horen. Omwonenden vrezen met de komst van sociale bewoners ook sociale problemen. Velen identificeren sociale woningen bovendien met woningen van slechte kwaliteit of troosteloze flats. Voor lokale besturen vraagt het daarom nogal eens moed om op hun grondgebied toch te opteren voor sociale woningbouw. Anderzijds is de vraag naar meer sociale woningen groot. Hoe moeten we dit begrijpen? En, stemt dit beeld overeen met de realiteit?

In deze bijdrage willen we een beeld brengen van het profiel van de huidige Vlaamse sociale huisvesting. Dit is mogelijk door gebruik te maken van twee recente grootschalige surveys naar de woonsituatie en de woningkwaliteit in Vlaanderen, uitgevoerd in opdracht van Minister Keulen, Vlaams Minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering. Heylen e.a. (2007) geven een uitvoerige beschrijving van de resultaten van beide onderzoeken, inmiddels bekend onder de benaming 'Woonsurvey 2005' en 'Woningschouwing 2005'. Hierna beperken we ons tot een beschrijving van het profiel van de sociale huursector, in vergelijking met de private huursector en de eigendomssector. Deze meer specifieke onderzoeksresultaten zijn het resultaat van een onderzoeksproject dat eveneens werd uitgevoerd in opdracht van Minister Keulen, maar dat een ruimere doelstelling had. Naast een beschrijving van het profiel van de sociale huisvesting werd in dit

¹ Voor meer uitgebreide informatie over de onderzoeksresultaten verwijzen we naar het volledige rapport (Winters e.a., 2007).

onderzoek uitgebreid ingegaan op mogelijke toekomstoriëntaties voor de Vlaamse sociale huisvesting. Hierbij werden alternatieven voor doelgroepafbakening, toewijzing van sociale woningen, financiering en bestuurlijke organisatie besproken.¹

Omvang van de Vlaamse sociale huursector

Wie niet over de grenzen van tijd en ruimte kijkt, loopt het risico begrippen op een te beperkte manier te definiëren. Zo is het ook met de sociale huisvesting. Dit begrip dekt binnen Europa een zodanig brede waaier van initiatieven gericht op kwaliteitsvol en betaalbaar wonen dat het niet overbodig is te definiëren waarover men spreekt. Toch wagen weinig internationale publicaties zich aan een definitie. Een bruikbare definitie vonden we bij Oxley (2000). Volgens Oxley is het voornaamste kenmerk waarin sociale huisvesting zich onderscheidt van andere huisvesting dat de woningtoewijzing niet verloopt via de vrije markt, maar gebaseerd is op sociale overwegingen. Sociale woningen kunnen eigendom zijn van overheden en van non-profit organisaties, maar ook van winstgevende organisaties en van de bewonerseigenaars. De bouw van sociale woningen wordt meestal (maar niet noodzakelijk) gefinancierd met overheidssubsidies. Als gevolg van deze subsidies worden ze vaak verhuurd beneden de marktprijs, maar ook dit blijkt in een internationale context geen noodzakelijk kenmerk. Ten slotte is sociale huisvesting meestal, maar niet steeds, gericht op gezinnen met een laag of middelhoog inkomen.

Volgens deze definitie behoren tot het Vlaamse sociale huurpatrimonium de woningen in eigendom van en verhuurd door sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's), die private non-profit organisaties zijn. Daarnaast is een beperkt deel van het patrimonium eigendom van het Vlaams Woningfonds, van gemeenten en OCMW's of groepen van gemeenten en OCMW's. Maar ook de woningen verhuurd door de sociale verhuurkantoren (SVK's) of zelfs door welzijnsorganisaties (bv. beschut wonen) kan men volgens deze definitie rekenen tot het sociaal huurpatrimonium.

Deze definitie wijkt nogal af van deze die men in Vlaanderen doorgaans hanteert. Hierbij is wel doorslaggevend wie de woningen verhuurt. Vaak wordt de sociale huisvesting gelijk gesteld met de woningen verhuurd door SHM's. Ook de woningen die goedkoop worden verhuurd door lokale besturen, noemt men gemeenzaam sociale huisvesting. De woningen die verhuurd worden door SVK's en de woonvoorzieningen in de welzijnssector rekent men in de gangbare Vlaamse definitie niet tot de sociale huisvesting.

Om de hiernavolgende bespreking van de Vlaamse sociale huisvesting te doen aansluiten bij de gebruikelijke definitie, beperken we ons tot woningen verhuurd door SHM's, lokale besturen en het Vlaams Woningfonds, ongeacht hoe ze gefinancierd zijn. Einde 2006 bedroeg het aantal woningen verhuurd door sociale huisvestingsmaatschappijen 137.596 (Jaarverslag 2006, VMSW)³. Volledige cijfers over de sociale woningen in eigendom van gemeenten, OCMW's, intercommunales e.a. zijn nog niet beschikbaar⁴. Volgens de socio-economische enquête 2001 zou het over een 20.000 woningen gaan. Het aantal huurwoningen verhuurd door het Vlaams Woningfonds blijft met 817 woningen beperkt⁵. De sociale verhuurkantoren staan in voor de verhuring van 3.032 woningen, maar deze woningen zijn verder niet meer opgenomen in onderstaande bespreking⁶. Aldus gedefinieerd staat de sociale huursector in voor 5,6% van het bewoonde Vlaamse woningpatrimonium.

Volgens
enbuitenge
Structuurpl
statistische

³ Inbegrepen 439 woningen die eigendom zijn van de VMSW, maar worden beheerd door SHM's.

⁴ Deze inventarisering werd uitgevoerd in 2006-2007 in samenwerking tussen het departement RWO, de Vlaamse provincies en de lokale besturen en aangestuurd door het Steunpunt Ruimte en Wonen. Einde 2007 zullen deze cijfers beschikbaar zijn.

⁵ Toestand einde 2005.

⁶ Toestand einde 2005.

Kenmerken van de sociale woningen

Tijdens de 'Woningschouwing 2005' werd een steekproef van 8.249 woningen onderworpen aan een uitwendige technische screening door inspecteurs van de Vlaamse Gemeenschap. De 'Woonsurvey 2005' is een face-to-face bevraging van 5.216 huishoudens over hun woon-

situatie, woonbehoeften en woonwensen. Deze groep huishoudens is een deelsteekproef van de huishoudens waarvan de woningen een uitwendige schouwing ondergingen. Voor de bevroegde huishoudens zijn er dus ook gegevens over de uitwendige woningkwaliteit. De respons van de Woonsurvey bedroeg 67%, wat voor dit soort onderzoek zeer goed is. Wel stelden we vast dat appartementen ondervertegenwoordigd zijn in de steekproef. De resultaten werden gewogen om hiervoor te corrigeren.

De steekproef werd getrokken uit het Rijksregister. Als gevolg hiervan zijn alleen woningen opgenomen waar personen of gezinnen officieel gedomicilieerd zijn. Langdurig leegstaande woningen, tweede verblijven, studentenkamers, woningen bewoond door personen zonder legaal verblijfsstatuut, ... zijn dus niet terug te vinden in de resultaten. We verwijzen naar het rapport 'Wonen in Vlaanderen' van Heylen e.a. (2007) voor een meer uitgebreide toelichting bij de gehanteerde methodologie en de resultaten.

Omwille van het lage aantal verhuringen door lokale besturen in de steekproef ($n=50$) kunnen we hiervoor geen afzonderlijke cijfers presenteren. Vergelijking van de verhuringen door SHM's met deze door gemeenten en OCMW's toont echter een erg gelijkaardig beeld. Op basis daarvan hebben we beslist in de analyses de gegevens voor beide types van verhuurders samen te voegen. Zo bekwamen we een deelsteekproef van 293 sociale huurders. Deze laat ons toe de kenmerken van deze groep op betrouwbare wijze te beschrijven en te vergelijken met resp. private huurders en eigenaar-bewoners.

De cijfers uit de Woonsurvey 2005 kunnen we vergelijken met de resultaten van een studie van Pannecoucke e.a. (2001) die verslag uitbrengt van een bevraging in 1999 van 842 huishoudens die een sociale woning huren van een SHM. De vergelijking van de resultaten moet gebeuren met de nodige voorzichtigheid, o.a. omdat de respons in dit onderzoek heel wat lager was en er niet is gewogen voor de ondervertegenwoordiging van appartementen, die ook in dit onderzoek werd vastgesteld.

Volgens de Woonsurvey 2005 bedraagt het aandeel van de sociale huursector in Vlaanderen 5,6% van het volledige woningpatrimonium, dat verder voor 74,4% bestaat uit eigendoms-woningen en voor 18,5% uit private huurwoningen. Het aandeel sociale huurwoningen in het totale huurpatrimonium bedraagt 22%. In vergelijking met andere Europese landen zijn dit beide lage aandelen (EC, 2002). De sociale huisvesting is in Vlaanderen relatief sterker aanwezig in stedelijk gebied dan in buitengebied: de aandelen in het totale woningpatrimonium bedragen hier resp. 7,3% en 3,9%⁷.

Zoals bekend, overheerst in het Vlaamse woningpark de eengezinswoning: slechts 20% van alle Vlaamse woningen zijn appartementen of studio's. In de sociale huisvesting is dit minder het geval: 54% van de sociale woningen zijn er eengezinswoningen, 46% appartementen of studio's. Van alle sociale huurders woont 16,5% in een gebouw met vijf of meer bouwlagen. Hoogbouw is oververtegenwoordigd in stedelijk gebied en komt amper voor in het buitengebied.

Gemiddeld gezien zijn de sociale woningen van recentere datum dan de rest van het woningpatrimonium. Twee derde van de sociale huurwoningen is gebouwd na 1971. Dit kan mee verklaren waarom de kwaliteit van het sociaal huurpatrimonium relatief goed is. Om deze kwaliteit te beoordelen, maken we gebruik van drie indicatoren. De eerste indicator geeft de uitwendige staat van de woning zoals die resulteert uit de Woningschouwing 2005, die een geobjectiverende inspectie door deskundigen kan worden genoemd. Slechts 0,2% van alle sociale huurwoningen kreeg hier de beoordeling 'slechte uitwendige kwaliteit', tegenover 1,4% van de private huurwoningen en 0,5% van de eigendoms-woningen. 'Slechte uitwendige kwaliteit' is de laagste score in de Woningschouwing en betekent dat de woning zodanig grote gebreken vertoont dat ze onverbeterbaar is of dat de renovatiekosten niet meer in verhouding zijn tot de waarde van de woning na renovatie. Het aandeel woningen van 'goede uitwendige kwaliteit' (hoogste score) bedroeg 95,9% voor de sociale huisvesting, 91,5% voor de private huurmarkt en 94,6% voor de eigendoms-woningen.

⁷ Volgens de indeling in stedelijk gebied en buitengebied overeenkomstig Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, op niveau van statistische sectoren.

Twee andere indicatoren maken gebruik van de Woonsurvey 2005 en zijn gebaseerd op het oordeel van de bewoners. De 'synthese-index fysische staat van de woning' (methode Vanneste e.a., 2004) geeft een score 'goed' aan 56,1% van de sociale huurwoningen en aan 45,9% van de private huurwoningen. De eigendomswohnungen scoren hier met 71,2% 'goed' wel een stuk beter. De beoordeling betrof de staat van de elektrische installatie, binnenmuren, buitenmuren, ramen, dakgoot, dak. De score 'slecht' betekent dat de woning overeenkomstig de criteria van de Vlaamse Wooncode niet geschikt zou zijn voor bewoning. Het aandeel woningen dat volgens deze index 'slecht' of 'zeer slecht' is, bedraagt 11,5% voor de sociale huursector, 18,8% voor de private huursector en 6,6% voor de eigendomssector. We onderlijnen dat de index gebaseerd is op het oordeel van de bewoners, en dus niet mag beschouwd worden als een objectief oordeel. Bewoners blijken niet altijd goed in staat de kwaliteit van hun woning te beoordelen. Bovendien wordt hun oordeel mee beïnvloed door de verwachtingen. Eigenaars zouden over het algemeen hun woning positiever beoordelen dan huurders. De grote discrepantie met de beoordeling van de uitwendige kwaliteit wijst deels op verschillen tussen inwendige en uitwendige woningkwaliteit, maar heeft vermoedelijk ook in belangrijke mate te maken met het verschil in bevragsingsmethode. Er is duidelijk nood aan een objectieve meting van de inwendige kwaliteit van de Vlaamse woningen. Hetzelfde kwaliteitspatroon kan men vaststellen voor de comfortindicator (eveneens methode Vanneste e.a., 2004). Deze indicator houdt zowel rekening met de grootte van de woning, als met de aanwezigheid van een aantal comfortkenmerken en de noodzaak aan herstellingen, opnieuw zoals die worden beoordeeld door de bewoner. Hier geeft de Woonsurvey als resultaat dat het comfort 'ontoereikend' is voor 2,7% van de sociale huurwoningen, tegenover 6,1% van de private huurwoningen en 1,9% van de eigendomswohnungen. Met 'ontoereikende kwaliteit' wordt bedoeld dat de woning niet beschikt over toilet of badkamer (met bad en/of stortbad) en dat minstens vier grote herstellingen nodig zijn. Een woning met 'enkel basiskwaliteit' heeft wel een badkamer en toilet en er zijn hoogstens drie grote herstellingen nodig. Het aandeel van deze woningen bedraagt volgens de Woonsurvey 18,2% voor de sociale huur, 29,1% voor de private huur en 26,6% voor de eigendomswohnungen. Het aandeel woningen dat hoger scoort dan 'enkel basiskwaliteit' ligt het hoogst in de sociale huur, waar dit 79,0% bedraagt tegenover 76,0% in de eigendomssector en 64,8% in de private huursector. Het relatief hoge comfortniveau van de sociale huursector in vergelijking met de private huursector werd ook reeds vastgesteld door Pannecoucke e.a. (2001).

Kenmerken van de woonomgeving

In de Woonsurvey werd aan de respondenten gevraagd of bepaalde voorzieningen en diensten op wandelafstand van hun woning gelegen zijn. In totaal betrof het 22 voorzieningen. Wat de dagelijkse voorzieningen betreft, zien we dat de situatie van de sociale huurders bevredigend is. Zo woont 82% van de sociale huurders in de nabijheid van een bakker, 76% van een slager en 77% van een kruidenier. Opvallend is dat de percentages voor de nabijheid van dagelijkse voorzieningen hoger liggen voor de private huurders en lager voor de eigenaars. Zo woont 79% van de private huurders op wandelafstand van een kruidenier, tegenover slechts 64% van de eigenaars.

Verder zien we dat een apotheker op wandelafstand ligt voor bijna acht op tien sociale huurders, tegenover 67% van de eigenaars en 84% van de huurders op de privé-markt. Inzake nabijheid van een huisarts, bestaat er geen significant verschil. Van de drie onderscheiden categorieën woont iets minder dan vijf op tien op wandelafstand van zijn huisarts. Wat betreft de nabijheid van een bank op bankautomaat is de situatie algemeen beschouwd gunstiger voor sociale en private huurders dan voor eigenaars.

Eveneens positief is dat ongeveer 94% van de sociale huurders op wandelafstand woont van een bus- of tramhalte. Als de sociale huurder de trein wil nemen, dient hij zich echter verder

te verplaatsen. Slechts 17% woont op wandelafstand van een treinstation, tegenover 20% van de eigenaars en 29% van de private huurders.

Opvallend is verder het hoge aandeel (82%) sociale huurders dat op wandelafstand woont van een speelplein of groenvoorziening, in vergelijking met de groep van eigenaars (65%) en de private huurders (73%). Dit wijst op gerichte maatregelen die in de sociale huisvesting worden getroffen inzake groenvoorziening en speelpleinen.

Tenslotte wonen sociale en private huurders over het algemeen ook dicht bij onderwijs- en opvangvoorzieningen dan eigenaars. Ongeveer zeven op tien private en sociale huurders woont op wandelafstand van kinderopvang, tegenover 62% van de eigenaars. Verder woont 83% en 79% van de sociale huurders in de nabijheid van resp. een kleuterschool en lagere school.

Algemeen beschouwd zijn sociale woningen dus dicht bij voorzieningen en diensten dan eigendomswohnungen, en is de ligging van private huurwoningen op dit vlak het meest gunstig. We weten echter ook dat het voorzieningenniveau aanzienlijk hoger is in stedelijk gebied dan in buitengebied en dat huurders oververtegenwoordigd zijn in stedelijk gebied (Heylen e.a., 2007).

Kenmerken van de sociale huurders

De Woonsurvey 2005 bevestigt de resultaten van vroeger onderzoek (Van Dam & Geurts, 2000; Pannecoucke e.a., 2001) dat het profiel van de sociale huurders in Vlaanderen heel wat zwakker is dan van eigenaars, maar ook dan van private huurders. Onderstaande tabel verduidelijkt dit.

	Situatie 1999	Situatie 2005			
	Sociale huurders	Sociale huurders	Private huurders	Eigenaars	Alle huishoudens
EQUIVALENTE INKOMENSKWINTIELEN					
1ste	42,2	49,9	21,7	17,2	20
2	34,8	27,6	23,7	19,7	20
3	14,0	16,1	22,4	18,4	20
4	7,6	5,1	18,0	21,8	20
5de	1,4	1,3	14,3	23,0	20
χ^2 test: ***					
LEEFTIJD					
17-34	14,9	10,2	32,2	9,8	14,2
35-44	21,9	14,1	18,5	20,5	19,5
45-64	35,5	40,1	26,9	41,4	38,5
65 en ouder	27,7	35,7	22,4	28,4	27,8
χ^2 test: ***					

ACTIVITEITSSTATUS GEZINSHOOFD

Tewerkgesteld	34,4	29,3	56,8	56,8	55,1
Gepensioneerd	36,4	42,7	26,3	35,9	34,6
Werkloos	16,3	14,6	9,4	2,9	4,8
Ziek/arbeidsongeschikt	11,0	8,8	4,5	2,5	3,2
Overige	1,9	4,6	3,0	1,8	2,3

χ^2 test: ***

OPLEIDINGSNIVEAU GEZINSHOOFD

Lager onderwijs	48,4	37,6	15,2	15,8	16,9
Lager middelbaar	28,0	27,2	21,6	21,1	21,6
Hoger middelbaar	21,1	24,1	36,1	31,5	31,9
Hoger onderwijs	2,5	4,3	24,5	29,4	27,0
Overige	-	6,7	2,7	2,2	2,5

χ^2 test: ***

HUISHOUDTYPE

Alleenstaand	-	38,6	42,7	20,0	25,8
Eenoudergezin	-	16,5	11,2	5,5	7,2
Koppel zonder kind	-	23,3	25,8	34,2	31,8
Koppel met kind(eren)	-	19,0	18,2	39,1	33,9
Overige	-	2,6	2,1	1,1	1,4

χ^2 test: ***

NATIONALITEIT GEZINSHOOFD

Belg	93,8	92,5	93,6	96,7	95,9
Niet-Belg, EU burger	1,4	2,4	5,0	2,9	3,2
Overige	4,8	5,2	1,4	0,4	0,9

χ^2 test: ***

N	842	293	962	3878	5214
---	-----	-----	-----	------	------

Tabel 1 Socio-economische huishoudkenmerken van sociale huurders voor 1999 en kenmerken van sociale huurders, private huurders, eigenaars en alle huishoudens voor 2005, kolompercentages, Vlaams Gewest

Bronnen: Pannecoucke e.a. (2001); Woonsurvey 2005, χ^2 test: ***p < 0,01

8 Als inkomen wordt hier in aanmerking genomen: het netto huishoudinkomen inclusief inkomsten uit verhuring maar zonder inkomsten uit roerende goederen en zonder extra inkomsten uit arbeid (vakantiegeld, eindejaarspremie). Wet

Een belangrijke vaststelling voor 2005 is dat de helft van de sociale huurders tot de laagste 20% equivalent inkomens in Vlaanderen behoort⁸. In vergelijking met 1999 betekent dit een stijging met 7,7 procentpunt. Het gemiddeld equivalent inkomen van sociale huurders bedraagt in 2005 maandelijks 913 euro. Voor de eigenaars is dit 1.496 euro en voor de private huurders 1.251 euro. In vergelijking met 1999 (Pannecoucke e.a., 2001) is het inkomen van sociale huurders in constante termen gedaald met 57 euro.

Wanneer in 1999 het leeftijdsprofiel op de sociale huurmarkt een afspiegeling was van de samenleving, blijkt dit in 2005 niet meer het geval. Jongere huishoudens zijn er ondervertegenwoordigd, ouderen oververtegenwoordigd. Het leeftijdsprofiel van de sociale huurder

wordt er dus rekening gehouden met inkomens uit zowel inkomensvervangende als aanvullende (gezinsbijslag) sociale zekerheidsuitkeringen en sociale bijstand (beefloon). Het 'equivalent inkomen' is het huishoudinkomen gecorrigeerd met een factor die de huishoudsamenstelling in rekening brengt. Hiervoor maakten we gebruik van de aangepaste equivalentieschaal van de OESO (modified equivalence scale).

contrasteert sterk met dit van de private huurder. Op de private huurmarkt zijn jongeren immers sterk oververtegenwoordigd en is slechts 22% van de gezinshoofden ouder dan 64 jaar. De jongste leeftijdscategorie is in de sociale huisvesting in 2005 met 10,2% minder aanwezig dan in 1999 (14,9%). Ook het aandeel in de categorie '35-44 jaar' blijkt sterk afgenomen sinds 1999. Bijna 36% van de sociale huurders heeft een gezinshoofd van 65 jaar of ouder. Dit komt neer op een toename in vergelijking met 1999 van 8 procentpunt.

Bekijken we de activiteitsstatus van het gezinshoofd, dan valt op dat bijna 43% van de sociale huurders op pensioen of brugpensioen is en dat er in de sociale huisvesting vijf keer meer werklozen zijn dan onder de eigenaars. Het aandeel tewerkgestelde gezinshoofden is bijgevolg laag: het bedraagt in de sociale huisvesting minder dan drie op tien (29,3%). Voor de private huurders en eigenaars ligt dit aandeel op 57%. In vergelijking met 1999 is het aandeel (brug)gepensioneerde sociale huurders aanzienlijk toegenomen (van 36,4% naar 42,7%) en het aandeel huishoudens met werkloos gezinshoofd licht gedaald (van 16,3 naar 14,6%).

Tabel 1 toont verder dat het opleidingsniveau van sociale huurders over het algemeen een pak lager uitvalt dan dat van private huurders en eigenaars. Zo heeft 37,6% van de gezinshoofden in de sociale huisvesting hoogstens een diploma lager onderwijs gehaald (tegenover 16,9% van alle huishoudens). Ook de groep met hoogstens lager middelbaar onderwijs is met 27,2% oververtegenwoordigd. Daar tegenover staat dat van de sociale huurders slechts 4,3% hogere studies heeft voltooid, tegenover 27,0% van alle huishoudens. In vergelijking met 1999 is het percentage laag opgeleide sociale huurders met zo'n tien procentpunt gedaald, maar deze daling loopt volledig parallel met de algemene trend: het aandeel in de categorie 'lager onderwijs' voor gans Vlaanderen bedroeg 26,3% in 1999 en is gezakt tot 16,9% in 2005.

Ook de gezinssituatie in de sociale huisvesting verschilt van deze van de doorsnee Vlaamse bevolking. Alleenstaanden vinden we ongeveer dubbel zo veel in de huur- dan in de eigendomssector. Van alle sociale huurders is 38,6% alleenstaand, tegenover 25,8 van alle Vlaamse huishoudens. Ook het aandeel eenoudergezinnen ligt opvallend hoog op de sociale huurmarkt (16,5% tegenover 7,2% van alle huishoudens), terwijl koppels er sterk ondervertegenwoordigd zijn.

Wat de nationaliteit betreft, zien we dat huishoudens van buiten de EU in relatieve termen meer voorkomen in de sociale huisvesting (5,2%) dan op de private huurmarkt (1,4%) en onder de eigenaars (0,4%). Ook in 1999 werd dit verband reeds vastgesteld.

De Woonsurvey 2005 bevestigt dus de vroegere bevindingen dat de sociale huurder een zwak profiel heeft in vergelijking met eigenaars, maar ook met private huurders. Ten opzichte van 1999 is het inkomen in constante termen gezakt, maar ligt het aandeel werkloze en laag opgeleide gezinshoofden wel lager. Het verzwakte inkomensprofiel wordt vermoedelijk in belangrijke mate verklaard door het sterk gestegen aandeel ouderen in de sociale huisvesting. In welke mate het gezakte inkomen ook mee verklaard moet worden door een verzwakking van het profiel van de 'instromers', kunnen we op basis van deze cijfers niet beoordelen. Een analyse van de in- en uitstroom op basis van de databestanden van de maatschappijen zou daar een antwoord op kunnen geven.

De betaalbaarheid van de sociale huur

Volgens de Woonsurvey bedraagt de maandelijkse huurprijs in de sociale huisvesting in 2005 gemiddeld 258 euro, wat significant lager is dan de 431 euro op de private huurmarkt⁹. Van alle sociale huurders betaalt 41,3% minder dan 300 euro huur, tegenover 10,5% van de private huurders. Het aandeel private huurders met een maandelijkse huurprijs van 500 euro of meer bedraagt 29,7%, voor de sociale huurders is dat 0,6%. De prijsverschillen tussen de private en sociale huursector zijn dus aanzienlijk.

⁹ Ter vergelijking: volgens het jaarverslag van de VMSW 2005 bedraagt de gemiddelde betaalde huurprijs ('reële huurprijs' genoemd) op 31 december 2004 gemiddeld 207 euro. Het verschil kan zowel te maken hebben met het niet helemaal overeenstemmen van de bevraagde groep (in de survey zijn ook woningen verhuurd door lokale besturen en Woningfonds opgenomen) als met een mogelijke ondervertegenwoordiging van de zwakste huishoudens in de steekproef.

Deze huurprijzen zijn exclusief bijkomende kosten voor verwarming, water, elektriciteit, etc. De uitgaven van de sociale huurders hiervoor bedragen op jaarbasis gemiddeld 120 euro per maand. Dit bedrag verschilt niet significant van dat voor de private huurmarkt, waarvoor het gemiddeld 127 euro per maand bedraagt.

De huurprijzen op zich vertellen ons uiteraard niet of een woning betaalbaar is. Dit hangt ook af van het inkomen dat een huishouden ter beschikking heeft om deze uitgaven te dragen. Om de betaalbaarheid van het wonen in de sociale huisvesting te analyseren, doen we beroep op drie verschillende betaalbaarheidindicatoren: de woonquote, het equivalent resterend inkomen en een subjectieve betaalbaarheidnorm¹⁰.

De woonquote geeft weer welk aandeel van het inkomen aan de naakte woonuitgaven (huur of aflossing van de lening, exclusief bijkomende kosten) wordt gespendeerd. De gemiddelde woonquote voor sociale huurders bedraagt 22,3%, wat significant lager is dan de 29,5% voor private huurders. Het gemiddelde voor afbetalende eigenaars komt uit op 21,7%. Binnen de sociale huisvesting valt 12,2% boven de (vaak en ook internationaal gehanteerde) 30%-grens inzake woonquote tegenover 17% van de afbetalende eigenaars en maar liefst 39,2% van de private huurders. Wanneer we ons baseren op de woonquotemethode, blijkt dus de betaalbaarheid van het wonen voor sociale huurders veel minder problemen te stellen dan voor private huurders en ongeveer gelijk te zijn met de moeilijkheden van de afbetalende eigenaars.

Een tweede methode voor het meten van betaalbaarheid is gebruik van het 'equivalent resterend inkomen'. Het resterend inkomen drukt het inkomen uit dat een huishouden overhoudt na betaling van de naakte woonuitgaven. We gebruiken het 'equivalent resterend inkomen', dat vergelijkbaar is voor huishoudens van verschillende omvang en samenstelling. Het gemiddeld 'equivalent resterend inkomen' voor sociale huurders valt aanzienlijk lager uit (720 euro) dan dat voor private huurders (929 euro) en is slechts de helft van dat van de afbetalende eigenaars (1451 euro). Ondanks de lagere woonquote houden sociale huurders dus minder over van hun inkomen na het betalen van de woonuitgaven. De verklaring voor deze op het eerste zicht paradoxale situatie ligt bij het lagere inkomen van de sociale huurders. Ook dit 'resterend inkomen' kan worden vergeleken met een norm. In dit geval is een logische norm wat gezinnen nodig hebben om menswaardig te wonen. Goede schattingen van dergelijke minimumbudgetten zijn voor Vlaanderen (nog) niet beschikbaar. Om die reden blijft een beoordeling van de omvang van problemen met de betaalbaarheid in de sociale huisvesting moeilijk. Wel duidelijk is dat indien de huidige sociale huurders de private huurprijzen zouden betalen, het resterend inkomen nog een pak lager zou uitvallen dan nu wordt vastgesteld. De sociale huur draagt dus in elk geval in belangrijke mate bij tot de betaalbaarheid van het wonen voor lage inkomensgroepen.

Ook op basis van de subjectieve indicator (de mening van de bewoners) moeten we besluiten dat de betaalbaarheid van het wonen sterker in het gedrang is voor sociale huurders dan voor huurders op de private markt of huishoudens die hun woning bezitten. Van de sociale huurders geeft 4,8% aan 'vaak' of 'regelmatig' problemen te ondervinden, tegenover 2,2% van de private huurders en 0,4% van de eigenaars.

Voor het beoordelen van de evolutie van de betaalbaarheid beschikken we voorlopig alleen over woonquotes. Heylen e.a. (2007) stellen vast dat de gemiddelde woonquote voor de sociale huurders sedert 1995 gestegen is met 3,4 procentpunt, terwijl de stijging voor de private huurders 7,7 procentpunt bedroeg en voor de eigenaars 2,1%.

Tevredenheid van de sociale huurder

Volgens de Woonsurvey 2005 is de tevredenheid van de Vlaming over zijn woning over het algemeen zeer groot (Heylen e.a., 2007). Voor de sociale huurwoningen is dat slechts lichtjes minder het geval: 88,9% van de sociale huurders geeft aan 'zeer tevreden' of 'tevreden'

¹⁰ Voor een kritische bespreking van deze drie methoden verwijzen we naar Buyst e.a. (2006).

te zijn met de woning. Slechts 4,6% antwoordt 'ontevreden' of 'zeer ontevreden' te zijn. Ter vergelijking: van de private huurders geeft 80% aan tevreden of zeer tevreden te zijn. Onder de eigenaars ligt de tevredenheid het hoogst, met een aandeel van 96,5% dat aangeeft (zeer) tevreden te zijn. Wanneer we de tevredenheid van sociale huurders in hoogbouw vergelijken met middelhoogbouw of laagbouw, stellen we geen verschil vast. Ook verschilt de tevredenheid niet tussen sociale huurders in het stedelijk gebied en het buitengebied. We merken op dat de tevredenheid sterk wordt beïnvloed door de verwachtingen. Dit is waarschijnlijk één van de redenen waarom de tevredenheid over het algemeen zo groot is.

De resultaten van de tevredenheid met specifieke aspecten van de woning liggen in de lijn van de boven besproken bevindingen voor de kwaliteitsindicatoren: 81,6% van de sociale huurders is het er mee eens dat de woning in goede staat is, 94,4% is het er mee eens dat de woning voldoende comfort biedt en 91,2% vindt dat er voldoende natuurlijk licht in de woning is. Voor andere aspecten is het resultaat echter minder positief: 32,9% van de sociale huurders vindt de woning onvoldoende geïsoleerd, 35,8% is het er mee eens dat er teveel lawaai is.

Voor de tevredenheid met de woonomgeving zijn er geen grote verschillen tussen private en sociale huurders. Respectievelijk 89,2% en 86,7% noemt zich hiermee 'tevreden' of 'zeer tevreden', wat wel lager is dan de tevredenheid van de eigenaars. Bij de sociale huurders zien we hier wel een relatief grotere tevredenheid in middelhoog- en laagbouw dan in hoogbouw. Ondanks een grote tevredenheid met de woonomgeving, meent toch een relatief groot aandeel sociale huurders dat er zich bepaalde buurtproblemen voordoen. Zo vindt 11,9% van de sociale huurders marginaal gedrag van bewoners een ernstig of zeer ernstig probleem, tegenover 3,8% van de private huurders en 2,3% van de eigenaars. Ook vandalisme, bu-rengerucht, hondenpoep/rommel en de concentratie van vreemdelingen worden meer als problematisch gemeld door sociale huurders dan door private huurders en eigenaars.

De relatief grote tevredenheid van de sociale huurder met woning en woonomgeving weer-spiegelt zich in de verhuiscijfers. Maar liefst 45,5% van de sociale huurders geeft aan 'zeker niet' te willen verhuizen. Ongeveer vier op tien sociale huurders delen mee binnenkort 'zeker' of 'waarschijnlijk' te zullen verhuizen. De verhuiscijfers zijn duidelijk meer aan-wezig onder de private huurders, waarvan 52,1% aangeeft 'zeker' of 'waarschijnlijk' te ver-huizen en 29,2% zegt 'zeker niet' te verhuizen. Sociale huurders in hoogbouw zijn algemeen beschouwd eerder geneigd om te verhuizen dan de sociale huurders die in laag- of middel-hoogbouw wonen. Ook in stedelijk gebied geven de sociale huurders aan eerder geneigd te zijn om te verhuizen dan in buitengebied.

De doelgroep van de sociale huisvesting

De sociale huursector was oorspronkelijk gericht op een breed publiek. Pas in 1961 werden voor het eerst inkomensgrenzen ingevoerd (Goossens, 1997). Op basis van fiscale statistieken kwam volgens De Decker op dat ogenblik meer dan 60% van de bevolking in aanmerking voor een sociale woning. Als gevolg van de niet-indexering van de inkomensgrenzen daalde dat bereik tot ongeveer 20% in 1971, waarna in 1972 de grenzen drastisch werden opgetrokken, zodat opnieuw meer dan 60% van de bevolking in aanmerking kwam. Als gevolg van het niet indexeren leidden deze grenzen echter geleidelijk tot een dalend doelgroepbereik. In 1984 viel volgens deze berekening nog ongeveer 10% van de huishoudens binnen de inkomensgrenzen. Vanaf 1985 werden herhaaldelijk nieuwe inkomensgrenzen geïntroduceerd, die bovendien steeds geïndexeerd werden. Als gevolg daarvan bleef het bereik van de sociale huisvesting op ongeveer 60% van de huishoudens (De Decker, 2004, cijfers tot 1997). Bovenstaande berekeningen gebeurden noodgedwongen, bij gebrek aan een voldoende groot databestand, op fiscale statistieken. Deze statistieken zijn voor dit doel echter niet zo geschikt. Vooreerst vallen fiscale huishoudens niet samen met de demografische reali-

teit. Zo blijken er voor het Vlaams Gewest 30% meer fiscale aangiften te zijn dan er volgens de bevolkingsstatistieken Vlaamse huishoudens zijn. Een huishouden met een echtpaar en twee inwonende kinderen die niet langer ten laste zijn maar zelf een arbeidsinkomen hebben, staat in het rijksregister geregistreerd als één huishouden van vier personen. In de fiscale statistieken vinden we voor dit gezin echter één aangifte van een fiscaal gezin en twee aangiften van fiscale alleenstaanden. Om deze reden geven de fiscale inkomens een onderschatting van de gezinsinkomens. Een tweede tekort is dat de niet-belastbare inkomens niet zijn opgenomen in de fiscale gegevens. Zo zijn de leeflonen niet inbegrepen. Dit heeft dan weer als resultaat dat een aantal lage inkomensgroepen buiten deze statistiek vallen (Smets & Vandekerckhove, mimeo). Ten slotte laten de statistieken niet toe rekening te houden met andere relevante huishoudkenmerken, zoals bijvoorbeeld het reeds bezitten van een eigen woning. Er wordt dus impliciet verondersteld dat het inkomen van eigenaars hetzelfde is als het inkomen van huurders, wat zoals boven blijkt een toch wel vergaande veronderstelling is.

De data van de Woonsurvey bieden ons nu wel een voldoende groot bestand waarin de voornaamste gegevens aanwezig zijn om een goede schatting te maken van het aantal huishoudens dat in Vlaanderen voldoet aan de wettelijke voorwaarden om een sociale woning te huren. We ramen op basis van deze gegevens dat 39,0% van alle private huurders in Vlaanderen gerechtigd is op een sociale woning. Dit komt overeen met een geraamd aantal van 180 500 gezinnen of alleenstaanden oftewel 7,2% van alle Vlaamse huishoudens. Bijna al deze gerechtigden hebben een inkomen in de eerste drie inkomensquintielen van de private huurders. Zoals hoger bleek uit de cijfers over het effectieve bereik van de sociale huur, vinden we deze selectiviteit ook terug in de inkomensverdeling van de huidige sociale huurders.

De raming van het aantal gerechtigden ligt bijna drie maal hoger dan het aantal huishoudens dat zich heeft opgegeven als kandidaat voor een sociale woning bij een SHM. Volgens het Statistisch Bulletin van de VMSW bedroeg dit aantal in december 2005 58 215 huishoudens¹¹. De gemiddelde wachttijd voor een sociale woning bedroeg 716 dagen. Bij de huishoudens op de wachtlijst vinden we een hoog aandeel alleenstaanden (43,4%) en een hoog aandeel eenoudergezinnen (21,7%), voornamelijk vrouwen met kinderen.

Het is dus duidelijk dat niet alle gezinnen die in aanmerking komen voor een sociale woning, zich ook kandidaat stellen. Er kunnen daarvoor vele redenen zijn: tevredenheid over de huidige woonsituatie, onwetendheid over de toelatingsvoorwaarden, administratieve drempels, het ontmoedigd zijn door de lange wachttijd, ... We weten ook weinig over de mechanismen achter het tot stand komen van de wachtlijst. Wat is bijvoorbeeld het aandeel van de groep kandidaat sociale huurders die geschrapt werden omdat zij hun kandidatuur niet vernieuwden bij de tweejaarlijkse actualisatie (bijvoorbeeld omdat ze niet wisten dat ze hun kandidatuur moesten vernieuwen)? Of wat is het aandeel van de gezinnen die minder behoeftig zijn en bereid zijn lang te wachten op hun uitverkoren woning? Om al deze redenen moet men voorzichtig zijn bij het gebruiken van de wachtlijst en van de wachtduur als indicatoren voor de behoefte aan sociale woningen.

Kunnen we dan op een andere manier een indicatie geven van de behoefte aan sociale huurwoningen? Hoe groot die behoefte wordt ingeschat, hangt af van de normen die men oplegt inzake kwaliteit en betaalbaarheid. We maken een berekening waarbij we enkele van die normen baseren op de hierboven gebruikte indicatoren. Worden andere normen gebruikt, dan zal het resultaat verschillen. Bijkomend merken we op dat sociale huisvesting niet het enige beleidsinstrument is dat een antwoord kan bieden op de nood aan betaalbaar en kwaliteitsvol wonen. Ook huursubsidies zijn hiervoor een mogelijk instrument (Winters e.a., 2005). Momenteel beschikt Vlaanderen echter niet over een echte 'huursubsidie'. Komt er wel een degelijk uitgebouwd systeem, dan kan het aantal hiermee bereikte huishoudens worden afgetrokken van de hierna geraamde doelgroep van de sociale huisvesting.

In een eerste stap in de redenering beperken we ons tot de private huurders die geen eige-

11 Niet inbegrepen de kandidaten die reeds een sociale woning huren, maar wensen te verhuizen naar een andere sociale huurwoning.

naar zijn van een woning. Dit impliceert de veronderstelling dat wie reeds een eigen woning bezit, over een vermogen beschikt dat kan liquide worden gemaakt om toe te voegen aan het inkomen, zodat een betaalbare woning wel binnen het bereik komt.

Vervolgens maken we gebruik van een minimale kwaliteitsnorm en een betaalbaarheidsnorm. Als kwaliteitsnorm gebruiken we de synthese-index fysische staat van de woning. Woningen met een score 'slecht' of 'zeer slecht' beschouwen we als woningen die niet voldoen aan de noodzakelijke kwaliteit. Bij gebrek aan een goede norm voor het minimum resterend inkomen gebruiken we voor de woonquote een 30%-norm. Van huishoudens die ofwel meer dan 30% van het inkomen uitgeven aan huur ofwel een ondermaatse woning huren, nemen we aan dat ze behoefte hebben aan een sociale woning.

Van de groep afgebakend in de eerste stap voldoet 51,8% aan deze condities, wat een raming oplevert van 239 736 huishoudens. Deze groep huishoudens omvat niet alleen huishoudens met lage inkomens, maar ook huishoudens die in principe wel een betere woning kunnen betalen. Tussen beide moeten we een grens trekken. Als referentie hiervoor gebruiken we de mediaan huurprijs voor een woning in matige fysische staat op de private markt. Deze bedroeg 400 euro in 2005. Alle huishoudens uit de drie hoogste inkomensquintielen zouden met deze huurprijs een woonquote lager dan 26,0% hebben. Hoewel dit niet steeds het geval zal zijn, nemen we van deze groep aan dat het meer uitgeven voor de woning of het kiezen voor een woning in slechte staat een vrije keuze is en dat deze huishoudens dus geen behoefte hebben aan een sociale woning. De huishoudens uit het laagste quintiel zouden met deze huurprijs van 400 euro allemaal een woonquote boven de 35,8% hebben. Deze groep rekenen we wel tot de 'behoefteigen'. De huishoudens in het tweede inkomensquintiel bezetten een tussenpositie, met woonquotes voor een woning van 400 euro tussen 26,0 en 35,8%. Voor een deel van deze groep is een woonquote boven 30% dus een vrije keuze, voor een ander deel eerder een noodzaak.

Beperken we ons in eerste instantie tot de private huurders in het eerste inkomensquintiel, dan levert de berekening op dat 22,3% van de private huurders behoefte heeft aan een sociale woning omdat hun huidige woning ofwel beoordeeld wordt als niet betaalbaar ofwel als van te lage kwaliteit. In absolute termen gaat het over een geraamd aantal van 103 207 huishoudens, wat overeenkomt met ongeveer 4,1% van alle huishoudens. Nemen we ook het tweede inkomensquintiel in rekening, dan omvat de aldus gedefinieerde doelgroep van de sociale huisvesting 38,1% van de private huurders of 176 331 huishoudens. Opmerkenswaard is dat dit cijfer nauwelijks verschilt van het aantal huishoudens dat volgens de huidige wettelijke criteria in aanmerking komt.

Besluit

In Europees perspectief kenmerkt onze Vlaamse woningmarkt zich door een relatief hoog aandeel eigenaars en relatief weinig sociale huurwoningen. Dit is het gevolg van beleidskeuzes. Het Belgische huisvestingsbeleid is in het verleden vooral gericht geweest op eigendomsverwerving. Meer dan een eeuw lang werd eigen woningbezit bevorderd via de fiscaliteit, goedkope leningen en premies. De sociale huursector bleef steeds in de schaduw. Waar andere landen na de tweede wereldoorlog de heropbouw in belangrijke mate realiseerden via sociale woningbouw, werd in België vooral de particuliere woningbouw aangemoedigd (zie o.a. Goossens, 1982; Descamps, 1996; De Meulder e.a., 1999). Na de regionalisering van huisvesting als bevoegdheid zijn wel duidelijk toegenomen investeringsinspanningen in de sociale huisvesting zichtbaar (Winters & Van Damme, 2004). Toch blijft de jaarlijkse aangroei met 1.000 à 2.000 woningen in verhouding tot de totale Vlaamse woningvoorraad beperkt.

Tegenover de eerder beperkte omvang van de sociale woningvoorraad staat een relatief hoge kwaliteit. Voor verschillende indicatoren van woningkwaliteit scoort de sociale huursector

beter dan de private huursector en soms zelfs beter dan de eigendomssector. De sector blijkt bovendien een groep te huisvesten met een erg zwak sociaal-economisch profiel. Dankzij de gunstige huurprijzen draagt de sociale huisvesting voor deze groep in belangrijke mate bij tot de betaalbaarheid van het wonen. Het gevolg hiervan is een grote tevredenheid bij de sociale huurder en een kleine verhuisgeneigdheid.

Deze nieuwe gegevens over sociale woningen en sociale huurders bevestigen de conclusies van vroeger onderzoek over het profiel van de sociale huurder (Pannecoucke e.a., 2001). Beide onderzoeken nuanceren sterk het beeld dat in de publieke opinie, in de media en in de debatten over de sector overheerste tijdens de jaren '90 en de eerste helft van dit decennium en waarin de sociale huisvesting erg geproblematiseerd werd. Zo werd er vaak geduid op de toenemende instroom van zwakke groepen (allochtonen, werklozen, sociaal zwakken, psychiatrische patiënten...), een fenomeen dat daarbij rechtstreeks in verband werd gebracht met het bestaan van leefbaarheidsproblemen in de sociale woonwijken (De Decker, 2005). De hiervoor besproken gegevens objectiveren deze problemen, of beter gezegd, relativeren ze. Er blijkt geen algemene malaise te bestaan in de sociale huisvesting. Wel melden sociale huurders bepaalde problemen meer dan private huurders en eigenaars, zoals problematisch gedrag van bewoners, vandalisme, lawaaihinder. Het is mogelijk dat deze problemen geconcentreerd in bepaalde wijken voorkomen. Eén van de doelstellingen van het in aantocht zijnde 'Kaderbesluit Sociale Huur' is de sociale huisvestingsmaatschappijen instrumenten te bieden om dergelijke problemen aan te pakken. Bovenstaande analyse maakt duidelijk dat het inzetten van dergelijke instrumenten, bijvoorbeeld het voorrang geven aan hogere inkomens bij de toewijzing van vrijgekomen woningen, erg selectief en weloverwogen moet gebeuren. De groep die het echt nodig heeft, blijkt namelijk bijzonder groot. Bovendien is de relatie tussen het inkomen van bewoners en de leefbaarheid van de wijk op zijn zachtst gesteld omstreden (zie o.a. Leidelmeijer & Van Kamp; 2003; Kesteloot, 1998; Heylen, Tratsaert & Winters, 2007). Leefbaarheidsproblemen hebben met veel meer te maken dan met kenmerken van de bewoners.

Bibliografie

- BUYST E., WINTERS S. & VANDEKERCKHOVE B., *Een meetinstrument voor het Vlaamse woonbeleid*, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement RWO – woonbeleid, te verschijnen 2008.
- DE DECKER P. (2004), *De ondraaglijke lichtheid van het beleid voor de stad in Vlaanderen. Van geïndividualiseerd woonmodel tot stedelijke crisis: een sociologische analyse. Proefschrift voorgelegd tot het behalen van de graad van doctor in de politieke en sociale wetenschappen aan de universiteit Antwerpen te verdedigen door Pascal De Decker*, Universiteit Antwerpen, Faculteit Politieke en Sociale Wetenschappen, Antwerpen.
- DE DECKER P. (2005), 'In sommige sociale woonblokken zou ik mijn konijnen nog niet durven steken'. Over sociaal huren, de creatie van een reputatie en haar gevolgen', in De Decker P., Goossens L. & Pannecoucke I. (Eds), *Wonen aan de onderkant*. Garant, p. 283 – 318.
- DE MEULDER B. E.A. (ED.) (1999), 'Over de plaats van de volkswoningbouw in de Vlaamse ruimte', in Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap (ed.), *Huiszoeking*, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel, p. 10-86.
- DESCAMPS L. (ED.) (1997), 'Het Sociale-Huisvestingsbeleid vanaf WOII tot heden. Van missie tot resultaten: de basisgegevens', in Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (ed.), *Bouwstenen van sociaal woonbeleid*, Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, Brussel, p. 21-82.
- EUROPEAN COMMISSION (2002), *Housing Statistics in the European Union 2002*.
- GOOSSSENS L. (1982), *Het sociaal huisvestingsbeleid in België. Een historisch-sociologische analyse van de maatschappelijke probleembehandeling op het gebied van het wonen*, Faculteit Sociale Wetenschappen-K.U.Leuven, Leuven.
- GOOSSSENS L. (ED.) (1997), 'De slinger van de selectiviteit. De onzekere lotgevallen van de doelgroepen van het woonbeleid in België', in Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (ed.), *Bouwstenen voor sociaal woonbeleid*, Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, Brussel, p. 253-294.
- HEYLEN K., LE ROY M., VANDEN BROUCKE S., VANDEKERCKHOVE B. & WINTERS S. (2007), *Wonen in Vlaanderen: de resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitzendende Woningbouw 2005*. Onderzoek uitgevoerd in opdracht van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. Departement RWO.
- HEYLEN K., TRATSAERT K., WINTERS S. (2007), *Leefbaarheid en de rol van toewijzing in de Vlaamse sociale huisvesting. Samenvatting*. Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement RWO – Woonbeleid, Brussel.
- KESTELOOT C. (1998), 'Over de beperkingen van sociale mix als beleidsstrategie', *Planologisch nieuws*, jrg. 18, nr. 3, p. 144-147.
- LEIDELMEIJER K. & VAN KAMP I. (2003), *Kwaliteit van de leefomgeving en leefbaarheid. Naar een begrippenkader en conceptuele inkadering*, RIVM, Bilthoven.
- OXLEY M. (2000), *The Future of Social Housing: Learning from Europe*, IPPR, s.l.
- PANNECOUCHE I. E.A. (2001), *Profiel van de sociale huurder en subjectieve beleving van de realisaties van de sociale huisvesting*, OASeS, Antwerpen.

- SMETS L. & VANDEKERCKHOVE B., *Voorbereidende studie voor het beleidsmatig investeringsprogramma sociale Woningbouw*, te verschijnen.
- VAN DAM R. & GEURTS V. (2000), *De bewoners van gesubsidieerde en niet-gesubsidieerde woningen in Vlaanderen: profiel, woningkwaliteit en betaalbaarheid*, CSB Berichten, Centrum voor Sociaal Beleid, Antwerpen.
- VLAAMSE HUISVESTINGSMACHTSCHAAP (NU VMSW) (2006), *Statistisch Bulletin Kandidaat-huurders editie 2005*.

- WINTERS S. & VAN DAMME B. (2004), *Wonen Onderzocht 2000-2004. Op zoek naar eigendom. De resultaten van twee HIVA-onderzoeken naar overheidssteun voor eigenaars van woningen samengevat*, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel.
- WINTERS S. E.A. (2004), *Op weg naar een Vlaamse Huursubsidie?*, Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid, Leuven.
- WINTERS S. E.A. (2007), *Op weg naar een nieuw Vlaams sociaal huurstelsel?* Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement RWO – Woonbeleid, Brussel.

Sien Winters is Onderzoeksleider Wonen aan het HIVA - KULEuven en coördinator van het Team Wonen van het Steunpunt voor Beleidsrelevant Onderzoek 2007-2011 – Ruimte en Wonen.
Contact: Sien.winters@hiva.kuleuven.be

Kristof Heylen is wetenschappelijk medewerker aan het HIVA en eveneens als onderzoeker verbonden aan het Steunpunt Ruimte en Wonen.
Contact: kristof.heylen@hiva.kuleuven.be